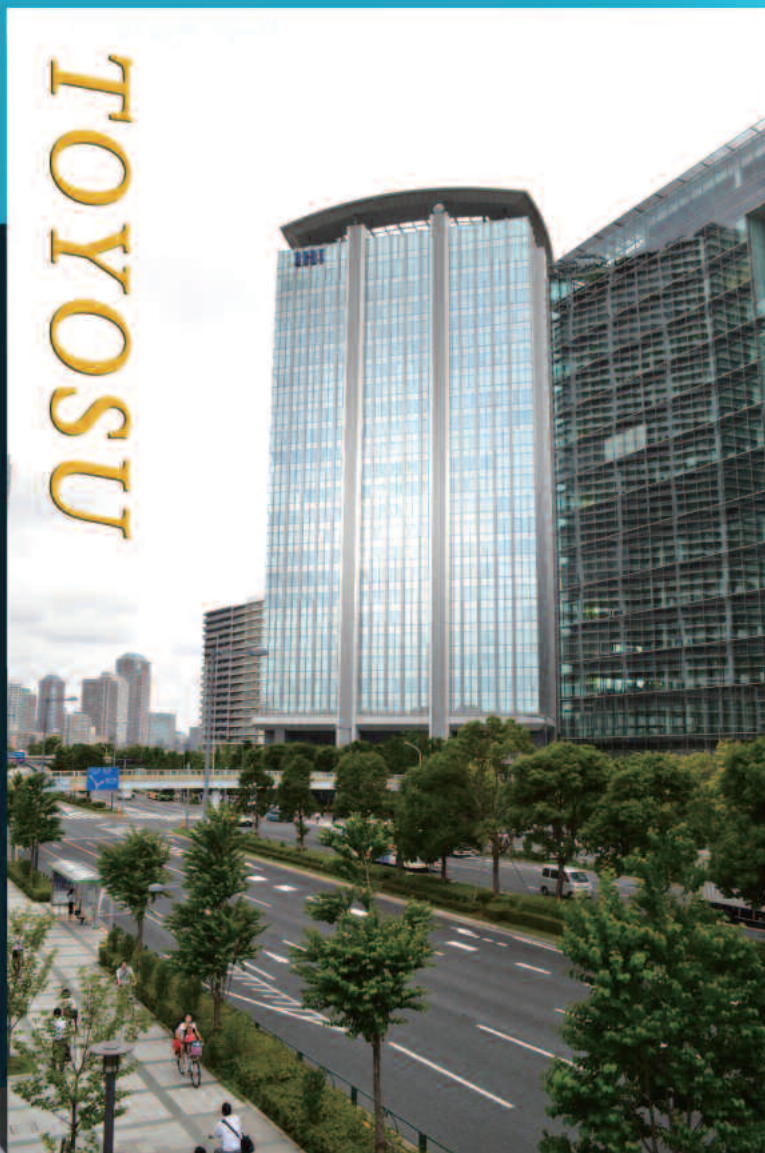


かんてい・TOKYO

NO.
85

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2014年7月発行



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 広報委員会編集



● 東京のルーツを探る ● 江戸職業コレクション：15

駕籠製造職 江戸庶民のタクシー

駕籠は江戸時代のもっともポピュラーな乗り物。画面下の職人が造っているのは「四手籠」といわれる庶民が乗る駕籠で、4本の竹を支柱とし、割竹で簡単に編んで垂れをつけたシンプルなもの。庶民が乗る駕籠は町駕籠、辻駕籠などと呼ばれ、その担ぎ手は「駕籠かき」といい、駕籠屋に詰めて乗客を運搬した。画面右手には、公家や武家など身分の高い者が使った「乗物」と呼ばれた箱型の駕籠が見える。地位階級によって駕籠の型が異なっていた。駕籠製造職は上の絵のように、彫り物をした勇み肌の者が多かったようである。明治時代に入り、人力車に取って代わられ駕籠は急速に減少した。

参考資料：東京堂出版「江戸東京職業図典」、人文社「江戸切絵図」



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 広報誌

かんてい・TOKYO

NO.85

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 Tokyo Association of Real Estate Appraisers 2014年7月発行

江戸職業コレクション：15「駕籠製造職」	1
もくじ	2
巻頭言 会長 稲野 遼 俊	3
東京今昔物語 ー企業と東京ー「石川島、豊洲とIHI」	5
不動産鑑定士が知っておきたい税務上の借地権 株式会社新都心アプレイザル 下崎 寛	9
平成26年秋の講演会開催案内	11
【行事レポート】	
平成26年度 春の不動産無料相談会開催報告 相談事業委員会委員 末原 伸隆	12
「渋谷暮らしと事業の無料相談会」 相談事業委員会委員 佐藤 俊夫	15
第28回居居一周ジョギング大会開催報告 有限会社山口不動産鑑定所 山口 和範	16
囲碁大会開催報告	17
第35回総会開催報告	18
【投稿】	
私の修行時代 「今とは大ちがい」 西田不動産鑑定事務所 西田 絃一	19
【ニューフェイス】	
新規開業者一覧	21
新規開業者ごあいさつ	23
図書室だより	26
東京都における不動産価格等の動向に関するアンケート調査結果	29
投稿記事募集のお知らせ	38
【都民クラブ】	
不動産鑑定士の仕事	39
ちょっと教えて	41
一僕の生きる道ー「不動産鑑定士物語」第17回	45
定例相談会のご案内	47
定例相談会報告	48
会員数／編集後記	49
銅像に息づく東京ストーリー (7)「太田道灌像」	50

表紙：豊洲IHI本社ビル

● ご挨拶 ●



公益社団法人
東京都不動産鑑定士協会
会長 稲野 遼 俊

昨年5月30日発足した現執行部も、本年5月30日に開催された総会をもって折り返し点を過ぎました。昨年の発足時にお約束した公約を実現すべく残り任期を全力投球で邁進いたします。何卒よろしくお願いいたします。

本年は、11月より不動産鑑定評価のよりどころである不動産鑑定評価基準が大幅に改正されます。今まで以上に、鑑定評価の依頼者である一般国民にとってわかりやすさが求められることになります。われわれ不動産鑑定士は、改めて自身の書いた不動産鑑定評価書に関して一般の国民である依頼者がどのように読んでいるのか、読んでいただいて誤解されることはないのか、十分に理解していただけるのかを吟味して鑑定評価書を作成していかなければなりません。

さて、本年は不動産の鑑定評価に関する法律が昭和39年4月1日に施行されて50年、当初の不動産鑑定評価基準（宅制審第35号）が昭和39年3月25日に答申されて50年とあった正に節目の年に当たります。この間に不動産鑑定評価基準は全面改正も行われ、また世の中の変化に対応すべく、追加・修正も行われておりますが、不動産鑑定評価の専門家が市場に代わって評価を行い、不動産の価格を表示するという、その根本にかかわる概念は変わってはいません。時代の推移とともに国民が専門家に求める内容は変化してきました。以前は専門家が判断した事柄を受け止めて事足りるとしたのが、案件にもよりますが今では専門家がどのように判断したのかを事細かに求めるようになりました。専門家としても自身の知識と経験によって判断したとするのでは不十分であって、どのような事実についてどのように分析しどのようなロジックで判断したかを端的に説明しなければいけなくなってきております。ユーザーが不動産鑑定士に対し求めるものも、豊富な知識と経験だけではなく、いかにわかりやすく説明し、ユーザーの知りたい事実を的確に説明したかという点も加えられるようになってきたと思います。これらは単純にユーザーの要望におもねるというわけではありません。真実の一つだとすれば我々はそれを指摘し、それをわかりやすく依頼者に対し説明するという義務を負っています。

不動産鑑定制度も改正のたびに複雑になってきましたが、一つは世の中の進捗に対応したものであり、一つはユーザーの求めるものが変化してきたことによるものです。そして会計制度も含めて利害関係者が的確に事象をつかめるようにしなければならぬという世の中のあるような変化が一番大きいと思います。我々不動産鑑定士はこうした世の中の変化を的確に把握し、これに対応していく事が求められます。東京都不動産鑑定士協会の会員におかれましては、研修等を通じ、不動産鑑定評価基準の変更についての的確に理解掌握するようお願いし私の挨拶といたします。



東京今昔物語 —企業と東京— 石川島、豊洲とIHI



明治時代の石川島造船所『東京石川島造船所製品図集』より（国立国会図書館）

2020年東京オリンピック・パラリンピックの招致決定を受け、東京の湾岸エリアの開発に大きく注目が集まっている。中でも「豊洲」は五輪用施設に程近く、近年再開発によって大きく変貌を遂げたまちとして話題にあがることの多い場所である。今回は、その豊洲について簡単に紹介することとする。



晴海通り

1. 名前

名前の由来は諸説あるが、1937年公募にて将来豊かな土地になるようにと願ってネーミングされたとする説が確からしい。豊洲の埋立事業は、元々隅田川の河口改良の一環として計画されたものである。1923年に起きた関東大震災により都内で膨大な量の瓦礫が発生し、その埋立て処分地の一部として活用された。生み出された土地は、程無くして工業用地として利用されることとなった。



1911年10月東京市役所「東京築港新計画説明書」

月島・晴海エリアは、現在に近いが、豊洲は影も形もない

2. 造船工場と豊洲

黒船来航と同年の1853年に創業した東京石川島造船所は、創業地の石川島にて行っていた造船事業を1939年に豊洲へ移転した。工場移転により多くの労働者を抱えることとなった豊洲は、ものづくりに携わる人々のまちとして広く知られるようになった。

豊洲は、造船業界の浮沈とともに時代の荒波にもまれて少しずつ変化してきたが、地下鉄有楽町線豊洲駅が開通した年の1988年に東京都が決定した「東京都臨海副都心

基本計画」と「豊洲・晴海開発基本方針」を受け、再開発による大変身へと舵が切られることとなった。1990年には東京都により「豊洲・晴海開発整備計画」が策定され、以後、東京都や江東区のまちづくり方針や計画等が続々と定められていった。

現実のまちづくりでは、1992年に高層オフィスの豊洲ONビルと豊洲センタービルが竣工した一方で、工場や作業所も次第に閉鎖されてゆき、ついに2002年豊洲の象徴でもあった石川島播磨重工業と巴コーポレーションの工場等が閉鎖され、まちの再開発がさらに加速することとなった。写真の中央左に建築途中の豊洲センタービル、右上には同じく豊洲ONビルが見える。現在のアーバンドックららぽーと豊洲のあたりには船舶が見える。



1990年頃の豊洲



2007年頃の豊洲

上の写真と比べ、石川島播磨重工業の工場や鉄道の引込線がすっかり姿を変えており、駅前には高層ビルが増えている。

4. 現在の豊洲

豊洲駅前交差点から晴海通りを晴海方面に向かうと、右側は大型オフィスビルが立ち並び、その奥には高層マンション群が見える。ビルに遮られて見えにくいですが、豊洲橋の南には芝浦工業大学が2006年よりキャンパスを開設しており、多くの学生が勉学に勤しんでいる。左側は、豊洲駅前の交通広場を過ぎると、大型ショッピング施設のアーバンドックららぽーと豊洲がまず目に入る。2006年にオープンし、土日にとどまらず平日も多くの買物客を集客している。

さらに進むと幼稚園のスポーツ施設や結婚式場のアニヴェルセル豊洲があり、豊洲と晴海をつなぐ春海橋のたもとには大型高層マンションが立ち並んでいる。

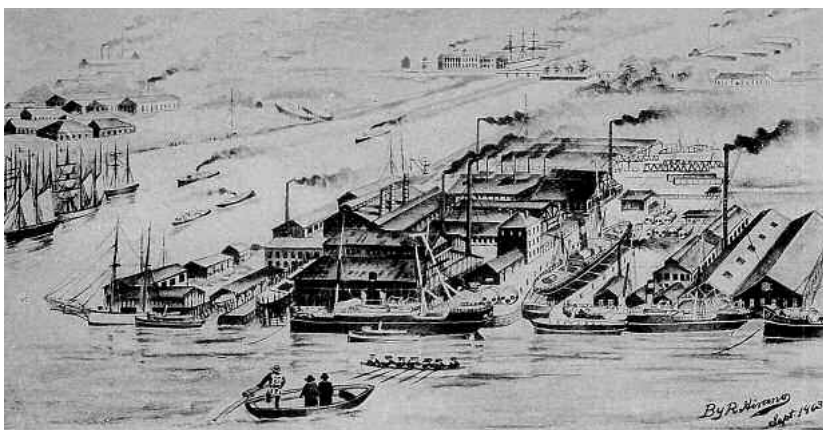
豊洲では、今後も開発が着実に進められる模様で、中でも豊洲駅至近の立地である豊洲2街区は、現在建替工事が進められている江東区シビックセンターや深川消防署豊洲出張所も含んだ再開発エリアとして注目されている。近い将来、オフィスビルを中心に商業施設やホテルなどを組み合わせた複合用途の建物群として姿を現す予定とのことである。



豊洲のIHI本社（中央）

IHIの歴史

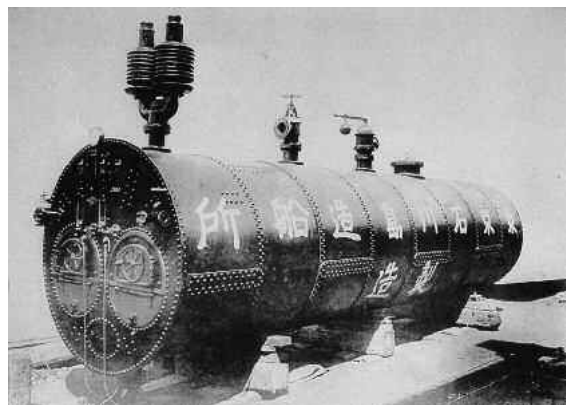
- 1853（嘉永 6年）石川島造船所創設
- 1876（明治 9年）石川島平野造船所設立
- 1889（明治22年）有限責任 石川島造船所設立
- 1907（明治40年）播磨船渠（株）設立（のちに合併）
- 1929（昭和 4年）播磨船渠（株）が（株）播磨造船所に改称
- 1936（昭和11年）芝浦製作所（現・（株）東芝）と共同で石川島芝浦タービン（株）設立（陸用蒸気タービンの製作）
- 1939（昭和14年）芝浦製作所（現・（株）東芝）、米ユナイテッド・エンジニアリング社と共同で芝浦共同工業（株）設立
- 1945（昭和20年）石川島平野造船所が2度の社名変更の後、石川島重工業（株）を設立
- 1960（昭和35年）石川島重工業（株）と（株）播磨造船所とが合併、石川島播磨重工業（株）発足
- 1961（昭和36年）石川島芝浦タービン（株）の（株）東芝への吸収合併に伴い、石川島芝浦精機（株）を設立（のちに合併）
- 1967（昭和42年）芝浦共同工業（株）と合併（資本金258億7200万円）
- 1968（昭和43年）重容器工場として横浜第三工場（現・横浜第一工場）第一期工事完成（株）呉造船所と合併（資本金288億7200万円）
- 2006（平成18年）本店所在地を東京都江東区豊洲（豊洲IHIビル）へ変更社名を石川島播磨重工業株式会社から株式会社IHIに変更
- 2010（平成22年）エネルギー事業本部を廃止し、エネルギーシステムセクターと原子力セクターを新設
- 2011（平成23年）（株）東芝と原子力発電所向けタービン用機器製造合弁会社IHI・東芝パワーシステム（株）を設立



（上）明治36年の東京石川島造船所全景
『東京石川島造船所製品図集』より（国立国会図書館）

（下）ランカシャ形機関

『東京石川島造船所製品図集』より（国立国会図書館）



不動産鑑定士が 知っておきたい税務上の借地権

株式会社新都心アプレイザル 下崎 寛

鑑定実務上、税理士・会計士から借地権の評価を依頼を受ける場合がある。

その場合、鑑定評価で定義されている借地借家法上の借地権（旧借地法を含む）以外に法人税法、所得税法などでは、その借地権の範囲に各税目で独特な借地権概念（税務的には「権利金」という。）があるので、その概念に注意して評価を行うこととなる。そこで、今回はその税法上の借地権について解説する。

（１）法人税法上の借地権

法人税法上では、借地権の範囲を「地上権又は土地の賃借権」としており、借地権の範囲は土地賃貸借全般を対象としており、建物の所有を目的だけではなく、建物以外の使用目的とする権利金等も借地権の範囲に入っている。

ただし、法人税法上課税対象となるものは、借地借家法に定める借地権以外では、土地の賃貸借上権利金を授受する取引慣行がある地域において、その授受すべき権利金について無償又は低額による土地の借り受けがあった場合には通常の収受すべき権利金相当額と収受した権利金等の差額について受贈益又は寄付金として認定課税される。したがって、そのような権利金を授受する慣行がない地域においては権利金の認定課税はされない。具体的な権利金等については、モノレールの敷設による権利金や高压線の設定に伴う地役権に関する収受される権利金等が考えられる。

なお、税務上借地権の授受する慣行がある地域で、その借地権を支払わず土地の賃貸借があった場合は、借地権の認定課税がされるが、「土地の無償返還に関する届出書」を提出している場合は、借地権の認定課税は行われませんが、借地権の設定に変えて相当な地代（更地価格の年間6%）を支払うこととなっており、支払わなければその地代の認定課税が行われる。

（２）所得税法上の借地権

所得税法では、借地権の範囲は「建物若しくは構築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権」となっている。したがって、建物の所有を目的とする借地借家法上の借地権以外に構築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権が借地権の範囲に入る。建物若しくは構築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権として収受した借地権は譲渡所得か不動産所得として課税される。

ただし、所得税法では、現実に収受した金額により課税することが基本となっているので、個人地主が無償又は低額の権利金で借地権を設定したとしても、法人税法とは異なり、借地権又は権利金の認定課税はされない。個人の場合は無償又は低額の権利金で借地権を設定した場合、その借地権相当額と実際収受した借地権の差額について贈与税の課税がされる。

(3) 相続税法上の借地権

相続税法上では、財産基本評価通達において、借地権とは「建物所有を目的とする地上権又は土地の賃借権」とされているので、相続税法では、借地権の範囲は、鑑定評価における借地権（旧借地権を含む）と同一とみなされる。なお、その借地権の範囲に法定更新等のない借地借家法22条～25条までに規定されている定期借地権は除くとされている。定期借地権の評価は、借地権の評価項目とは別に規定されている。

(4) 消費税法上の借地権

消費税法上では、土地等の譲渡及び土地賃貸借の取引は非課税とされている。借地権は土地等に含まれているので、その借地権の設定、譲渡については非課税となり、特に借地権の定義がされていない。

参考、税務上の借地権設定の場合の権利方式

借主 \ 貸主	貸主	
	個人	法人
個人	・権利金方式 ・相当の地代方式 ・使用貸借方式	・権利金方式 ・相当の地代方式 ・無償返還届出方式
法人	・権利金方式 ・相当の地代方式 ・無償返還届出方式	・権利金方式 ・相当の地代方式 ・無償返還届出方式

以上のように、各税法において借地権の概念が異なっているが、鑑定評価における借地権においては、借地借家法（旧借地法を含む。）に基づく借地権（建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権）を評価することとなり、それ以外の権利については、不動産鑑定士意見価格となるであろう。ただし、税法上の相当な地代の評価、相当な地代の収受における借地権、底地の評価等の税務上の評価については、税理士の所掌であり、評価はできないこととなる。そこで、不動産鑑定士は相当な地代評価における土地の更地価格の評価等のコンサルティングで関与すべきである。



「神の手をもつ心臓外科医」 天野篤ドクター講話

1955年10月生まれ。1983日本大学医学部卒業。順天堂大学医学部附属順天堂医院 副院長。冠動脈バイパス術の専門医として、年間500件の手術をこなし、98%の成功率を持つ日本屈指の心臓外科医。2012年2月18日に、今上陛下の狭心症冠動脈バイパス手術を執刀。東京大学医学部附属病院において実施した際には、私立医大出身者としては異例の東京大学・順天堂大学合同チームの一員として執刀した。松戸市民栄誉賞、蓮田市民栄誉賞、埼玉文化賞の各賞を受賞。



平成26年秋の講演会「都市と不動産を考える」

開催日時：平成26年10月17日（金）開場13時00分 開演13時30分～終了16時30分（予定）

開催場所：すまい・るホール（住宅金融支援機構1階）文京区後楽1-4-10

テーマ：1. 「平成26年東京都地価調査のあらましについて」

講師 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 地価調査委員長 後藤 計氏（約30分）

2. 「都市問題としての高齢化社会の中の心臓手術」

講師 順天堂大学医学部心臓血管外科 教授 天野 篤氏（約90分）

申込方法：裏面の申込書によりFAXまたは郵送 申込受付後、入場整理券を送付 先着300名・入場無料

問合わせ：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 電話03（5472）1120 FAX03（5472）1121

主催：公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 共催：東京都

※公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会員が受講する場合には研修単位として3単位が認定されます。

行 事
レポート**平成26年度 春の不動産無料相談会開催報告**

相談事業委員会委員 末原 伸隆

4月1日から7日にかけて、新宿、吉祥寺、府中、錦糸町、立川、渋谷、町田の計7会場で恒例の「春の不動産無料相談会」が実施されました。私は新宿会場と町田会場に参加しました。ここでは、主に新宿会場の1日についてレポートさせていただきます。

新宿会場は、新宿駅西口広場イベントコーナーにて開催されました。朝10時から相談会に備え、各相談員は9時45分に会場入りをします。今年新宿会場に相談員として参加した不動産鑑定士は25名、若手からベテランまで幅広い顔ぶれが揃っていました。

当日の天候は晴れ、気温は概ね平年並み。4月初めということもあり、まだまだ寒いです。会場入りをすると、相談員であることを示す腕章とネームプレートを手渡され、配られた座席表に従って着席。相談員2〜3人で1席の長テーブルを担当します。同席になった相談員の先生と挨拶を交わし、配られた注意事項に目を通し、開始時刻を待ちます。

10時になり、いよいよ相談会がスタート。相談会の会場イベントコーナーは新宿駅の中でも人通りが多い場所にあり、平日の朝10時ともなればサラリーマンを中心に多くの人が行き交っています。もちろん、この時間の新宿駅の通行人は電車を利用の方がほとんどなので、相談会の看板に目を止める人はいるものの、なかなか会場内に入ってはきません。です

ので、この時間帯は、相談会があることを知っていて来場する相談者が中心になります。

相談会では、まず、相談受付ブースにて来場した相談者から大まかな相談内容をヒアリングの上、例えば税務関係の相談であれば税理士鑑定士の先生のいるテーブルに、有効活用についての相談であればその経験の豊富な先生のいるテーブルに、といった具合に受付担当者の方が相談者を案内します。

平日の日中ということもあり、相談者のほとんどはご年配の方です。相談内容は、価格や賃料にとどまらず、税務関連、借地底地関係、有効活用、売却の適否、競売トラブル、隣地トラブル等多岐にわたります。相談員側には公示価格や路線価図等の資料を協会が用意しています。また、個人的に相談対応Q&A等の資料を用意してきている先生もいました。

私達の担当するテーブルにも相談者がやってきました。新宿区の公報でこの相談会を知ったというご婦人です。事前にこの相談会のことを知ってやってくる方の中には予め資料を準備されてくる方が多いのですが、この方も地図から謄本、公図、契約書や裁判資料等一式を準備されていました。この資料を見ながら、話を聞くとところから相談は始まります。詳細は省きますが、競売トラブルや借地権底地問題、近隣住民トラブル等を含めた相談でした。相談者の言葉に耳を傾けながら、相談員として問題に対する対応策を一緒に考えていきます。我々相談員か

行 事 レポート

らも場合分けをしながら検討、提案をし、最終的には感謝の言葉を頂くことができました。

午後になると、街頭無料相談会の看板を見てふらりと相談に立ち寄る通行人の方が増えてきます。相談内容は、売買関連や賃貸借関連のみならず、なんとなく日頃疑問に思っていたり不満に思っていたりということについての相談等もありました。午後2時ぐらいになるとどのテーブルにも相談者が1〜2組付いているという満員状態に。直接相談員のいるテーブルに近づいてきて「ちょっと路線価図の見方だけ教えて」という相談者の方もありました。また、話が脱線し、「歳を取ると足がむくむんだよ」と言いながら靴下を脱ぎテーブルの上に足を載せ見せてきたご年配の相談者の方もありました（笑）。

相談会は午後4時をもって終了。今年の新宿会場の相談来訪者数は去年の56人から76人に大幅に増加しました。中でも、会場の看板を見て立ち寄ったという相談者の方が去年の21人から32人に増えており、一般個人の方の中でも不動産に関する問題を誰かに相談したいというニーズ

が高まっていると言えると思います。また、アベノミクスによる市況回復の影響でしょうか、昨年に比べ相談内容の中で「有効利用」についての相談が増加しました。

普段の鑑定評価業務を行う中で、一般個人のお客様から直接相談を受けることはなかなかありません。不動産の専門家として不動産鑑定士に何が求められるのか、一般個人のお客様に対して我々不動産鑑定士がどうアプローチしていくことができるのか、このような相談会を通じて探っていくことも、この相談会の醍醐味であり意義であると思います。

また、私事ですが、今年2月に開業した私にとっては、相談者待ちの時間やランチ、相談会後の懇親会等において、既に活躍している諸先輩方から鑑定業界をとりまく環境や近況に始まり、報酬額の決め方や仕事の貰い方等、他では聞けない話を聞くいい機会となりました。

相談事業委員会では、今後も東京都不動産鑑定士協会が行う公益事業として、相談事業を行い、不動産鑑定士の役割を市民の皆様へ啓蒙し、より身近にご利用いただけるよう努めて行きたいと思っています。



渋谷会場



新宿会場



(筆者右端)

平成26年 春の不動産無料相談会 開催結果

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

会 場	新宿	吉祥寺	府中	錦糸町	立川市	渋谷	町田	合 計
開 催 日	4/1(火)	4/3(水)	4/3(水)	4/4(金)	4/4(金)	4/7(月)	4/7(月)	7会場
天候	晴れ	雨	雨	晴れ	晴れ	晴れ	晴れ	
不動産鑑定士 参加人数	26 (21)	9 (10)	8 (12)	18 (13)	8 (8)	10 (9)	13 (13)	92 (86)
相談来訪者数	76 (56)	10 (9)	16 (8)	26 (20)	7 (5)	21 (9)	22 (8)	178 (115)
無料相談会を何で 知りましたか								
①新聞	4	1		4		7	1	17
②テレビ								
③インターネット	5	1	1	4	1	3	3	18
④広報	5	5	8		3	2	1	24
⑤官庁の紹介	12		1		1			14
⑥宅建業者紹介				1				1
⑦鑑定業者紹介				16	2	8	16	83
⑧会場において	32	3	6	1		1	1	21
⑨その他	18							
計	76	10	16	26	7	21	22	178
相談内容と件数								
(複数回答)								
①価格	25	7	10	13	5	8	9	77
②賃貸借	27	4	8	9		7	3	58
③有効利用	6	1		3		1	1	12
④その他	38	1	3	11	2	12	15	82
計	96	13	21	36	7	28	28	229
後 援 国土交通省、東京都	新宿区	武蔵野市	府中市	墨田区	立川市	渋谷区	町田市	

(注)かっこ内は昨年実績

- 春の相談会は、今年で32回目です(毎年4月開催)。
- 各会場に参加した不動産鑑定士は延べ90人(1人当たりの相談者数は1.98人)。
- 会場について
 - ・渋谷会場は渋谷駅南口2階コンコースへ変更しました。
- 相談会の広報活動について
 - ・掲載された広報紙等 新宿区、武蔵野市、府中市、墨田区、立川市、渋谷区、町田市
朝日新聞朝刊3/22、朝日新聞夕刊3/28、立川商工会議所ニュース
 - ・ホームページ 朝日マリオン21、公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

「渋谷暮らしと事業の無料相談会」開催報告

— 七士業合同ワンストップ相談会 —

相談事業委員会委員 佐藤 俊夫

平成26年5月24日（土）渋谷区勤労福祉会館にて今年2回目の「渋谷暮らしと事業の無料相談会」が実施された。

当相談会は、不動産鑑定士、税理士、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、社会保険労務士、行政書士の七士業が集う合同相談会として、年4回、渋谷区在住、在勤者を対象に実施しており、今回で17回目を迎えた。

午前中の事前ミーティングを終えると、正午より相談会はスタート、各回4ブロックに分かれ、40分間の相談を5回行っている。今回は区民への広報として要となる区報への掲載がなく、全体相談件数は少なかったものの、近時の傾向として特に相続等に絡んだ不動産周りの相談は多くなってきており、不動産鑑定士の出番も年々増えてきていることもあって今回もフル稼働となった。

当相談会は、完全事前予約制としており、相談者は相談内容を念入りに整理してくるケースが大半である。専門家が一堂に会して相談に応じてくれるとあって、相談者は事前準備を周到にして会に臨むのだ。例えば不動産の価格という側面では、今日日路線価や公示価格等からアプローチする価格水準程度は事前に調べている相談者は多い。また、相談内容は各専門分野の垣根を越えて、業際分野に及ぶことも多く、各専門家がそれぞれのアプローチの仕方でも相談に応じることになるが、専門家同士、お互いの切り口に感心したり、教えられたりすることも実に多く、新たな発見が生まれる。

こうしたこれまでの経験等を踏まえ、昨年より相談会終了後には勉強会を試行することになった。内容的には、当日の相談内容の結果報告と質疑応答を題材とした報告

会がメインであるが、これが相談事案の共有に留まらず、各専門家同士が異分野を学ぶ機会、意見交換等の有意義な場として機能しており、好評につき定着しつつある。

特にこの1年間、当士協会は、当相談会運営委員会の委員長として、積極的に会の運営にかかわってきたが、ご協力くださった各士会の先生方をはじめ、事務局である税理士会の先生方には特にご尽力をいただき、感謝を申し上げたい。



会場となった渋谷区勤労福祉会館（中央のビル）

第28回 “戦国” 皇居一周ジョギング大会開催報告

有限会社山口不動産鑑定所 山口和範

鑑定士走友会では、毎年5月中旬の風薫る季節に、皇居一周ジョギング大会を開催している。今年で28回目となる。私は東京士協会在籍中のH7・8年に二連覇して華々しいデビューを飾った後、3次試験で練習をサボりがちになり、そのまま30歳になり、40歳になり…しばらく上位から遠ざかっている。ただ今回は前回王者（石井一嘉氏）不在の下、大混戦が予想された。「戦国皇居一周」の幕開けである。

関東大震災の翌日生まれの倉橋總八先生（90歳）や佐々幸夫先生（81歳）といった大先輩をはじめ、一週間前から走り始めた初参加の中央不動産鑑定所の女性など、今回はウォーキングを含め19名のエントリーとなった。日本不動産研究所もかつては毎年のように秘密兵器として若手を投入し、出世の登竜門としてきたようであるが（笑）、私の東京人脈はこの鑑定士走友会で培われたといっても過言でない。皇居は年々ランナーが多くなり、この日も「地面にテープを貼っちゃダメ」と環境省のおっちゃんから教育的指導を受けたので、アスファルトのひび割れをラインに見立てての涙ぐましいスタートとなった。

私は快調な滑り出しで、松田孝亮氏（不動研）と鴛澤省一氏（日本土地建物）の先行は許したものの、水口賢司氏（ハドソンジャパン）を1km手前で捉え、瀬古とイカンガーの並走を髣髴とさせる風除け戦法でしばらく行くこととした。「このまま競技場になだれ込んでのトラック勝負か…」いやいやここは皇居、そこで竹橋を過ぎてからの心臓破りの坂で一気に引き離す戦法に打って出たところ、見事に追い落とすことに成功した。さす

がヤマ軍師和兵衛。その後2km、3kmと一人旅が続く、「H15以来の入賞だな」と3位をほぼ掌中に収めながら半蔵門の御濠端を下っていたまさにその時、歴史が動いた！先の水口氏が息を吹き返し、「お疲れさまで〜す」と今度は一気に私を追い抜いて行ったのである。先輩の栗原活郎氏がイタリア人顔だけに、こいつもボルディンのように相当の曲者だ。「かつてデューデリでハドソンに貢献した恩を忘れたか〜！」と遠ざかる背に叫んでもここは戦国の世。私はラストスパートの余力もなく、最後は見えないくらい離されて桜田門のゴールをくぐった。結局4位でタイムは22分36秒。皇居一周も、人生も、まだまだだ。

ところで、私が東京士協会から原稿のオファーを頂くのは今回で2回目になる。1回目は東京弁護士会主催の大運動会の参戦記（H11新春号）。そして今回も鑑定士走友会関連である。次は体育会系でなく、「金融緩和と不動産価格」とかアカデミック系でオファーを頂けるよう、精進していきたい。

次回は、不動研のキューピーちゃんこと松岡利哉さんをお願いします（Pen Relay?）。



筆者：右手のゼッケン35

親睦囲碁大会開催報告

6月29日（日）、市ヶ谷の日本棋院東京本院で開催されました。

当日は19名が参加され、熱戦が繰り広げられました。引き続き有志による懇親会を行い無事終了いたしました。今大会の主な成績は次のとおりです。

◎ 優 勝	加藤宏樹 氏
◎ 準優勝	上原建八 氏
◎ 3 位	加納国雄 氏



こう来る、ああ行く、こう来る…ウン？

優勝の加藤氏（左）

第35回 総会開催報告

5月30日(金)午後3時00分より、ホテルグランドヒル市ヶ谷3階「瑠璃(西)」において、会員1,218名(内・議決権行使書並びに委任状1,157通・開催時)の出席と来賓7名のご出席を得て開催されました。

船山副会長の開会のことば、稲野邊会長の唱導による物故会員に対する黙祷と挨拶、来賓を代表して連合会緒方会長の挨拶後、議事に入り、議長として社員で顧問の神戸富吉氏を選出、議事録署名人として、社員の江蔵忠道並びに森田元氏を選任しました。議案第1号「平成25年度事業報告承認の件」の全体概要説明は藤原専務理事より、委員会事業は各委員長より説明を行いました。議案第2号「平成25年度決算承認の件」は藤原専務理事より説明があり、坂野監事より監査報告後、質疑応答を行い、議案第1号

及び第2号は議長より、原案どおり承認されました。

議長より以上で議案審議を終了した旨宣言があり、その後表彰式を行い、杉浦副会長の閉会のことばにより午後4時50分に終了しました。

総会終了後、会場を3階「瑠璃(東・中)」に移動、午後5時より懇親会を開催、齊木総務財務委員長の司会により、稲野邊会長挨拶、来賓を代表して、国土交通省土地・建設産業局地価調査課課長瀬口芳広様よりご祝辞をいただきました。祝電披露、来賓紹介、日本公認会計士協会東京会副会長兼山嘉人氏の乾杯のご発声により、懇親に入り、午後6時15分、船山副会長の中メにより、盛会裡に終了しました。



稲野邊会長



私の修行時代

「今とは大ちがい」

西田不動産鑑定事務所

西田 紘一

驚きました

30年前には多くの鑑定仲間で疑問としていなかったようだが、それまで不動産に無縁のサラリーマンだった私には驚きの連続であった。少数の取引事例から比準価格を決定して差し支えないのだろうか。取引事例が指標としての市場の鼓動を果たして伝えているのだろうか。比準価格だけを試算しているが格差率についての論証が乏しく、価格についての主観的意見表明が果たして鑑定なのだろうか。収益価格を一応算出しても前提とする数値との論理整合性を欠き還元利回りについての論証もほとんど見られないが。

制度草創期の著者による（不動産の鑑定評価に関する基本的考察）が基本書の一つとされていたが内容は随想録にすぎないと経済学者達から酷評されていたし、当時の「鑑定評価基準」もその水準であった。

経済社会からそれなりに遊離した業界に思えた。それでも研修先の鑑定会社に仕事が続けられることは無かった。とても恵まれた業界なのだと驚いた。

そこで

社会が求める専門職サービスと鑑定業界が提供している鑑定サービスの、その隔たりにビジネスチャンスがあるとみて業務開拓に励んだ。

現代経済学で言う経済人が実在するなら鑑定業界は無限のフロンティアに恵まれている。相場観を聞きたいと顧客は思っていない。実態に即した説明を求め、重視されるのは出口戦略の見きわめでありその論証である。

誠実な業務と研さんを重ねて一步先を行

けば信用が自ずとついてくると勝手に考えて無から開業した。若かった。開業には若さも大きな要素だと思う。いろいろあったありがたいことに個人事務所とは思えない多様な業域の開拓を数多く経験してきた。

信頼の確保、そして業域拡大

日本不動産鑑定士協会連合会を退会したのに際しこの春に配った鑑定業拡大の挨拶状に、想定を超えた多くの会員から共感が寄せられた。同じ思いの有為な人材が多く、この業界はさすが捨てたものではないと逞しく感じた。今も未着手である鑑定制度の大転換を果たしてはじめて業域が本格的に開拓できる。逆にいえば今の鑑定制度のままで社会的地位の向上も業務の拡大も見込めないことは、鑑定業界の現状が如実に示している。会員減少、短答式受験者の一貫した大幅減のような業界衰退の兆しを跳ね返す行動が求められる。

経済社会の進展とともに生まれる新しい専門職ニーズは多様である。これに呼応して各専門職間の垣根は低くなり相互乗り入れに向かっている。鑑定業務独占の意味を再検討する必要があるだろう。多数不動産の一括評価は単体評価の合算と異なる経営判断なので鑑定士の独占業務と一概に言い難いし、継続企業価値評価、知的財産評価、動産担保評価、これらにはわれわれの業務独占が及ばず、隣接する専門職者の開拓に任されているがそうあるべきであろうか。

弁護士法の特例として債権管理回収業に関する特別措置法がかつて議論を呼んだ。債権回収は弁護士法72条で業務独占が明記されている、と理解されていたが取締役は弁護士の就任を条件として株式会社である

債権管理回収業者（サービサー）を発足させ、資産流動化による経済再生とその後の発展を果たした。付加研修を経て司法書士は簡裁が扱う限られた訴額の事件における代理権を得た。弁理士は特定の訴訟で弁護士と共同で代理権を、税理士は地裁の許可を得ずに当事者あるいは弁護士とともに出廷して陳述する出廷陳述権を得た（社会保険労務士は現在取得運動中）。ところで不動産鑑定士は？ 調停委員、競売評価人、その他で弁護士に次ぐ多くの不動産鑑定士が活躍しているながら代理権、あるいは出廷陳述権を得られなかった。理由の一つとして日本不動産鑑定協会（日本不動産鑑定士協会連合会の前身）は専門資格ごとに定められている士法に基づいた団体でない（不動産鑑定士法という法律は無い）ので強制入会制を採用できず従って倫理の保持を制度として確立していないことで他の専門職者団体と異なるということであった。余りに硬直した理由であると思う。しかし専門職

の根幹である倫理の保持を会員個人の自覚にゆだね（自覚が最も重要だが）、「制度として確立」していないのはその通りである。弁護士、公認会計士はじめ全ての隣接専門職団体が内閣府の会議において例外なく必須であると表明した強制入会制を採用し、後れ馳せながら彼らに伍して業域拡大に向かうべきであろう。それへの障害は何もない。

不動産の専門家である不動産鑑定士が法曹界で代理人等として活躍することが利益であると国民から認められる日がそんなに遠いとは思えない。

開業したあるいは開業を目指す方々が社会的貢献を果たすだろう未開拓の業務領域はとても多く広い。

不動産鑑定士の資格を越えた大健闘を期待申し上げたい。

（キーワード）異業種専門職との競争と協同
強制入会制 代理権 業域拡大



（写真） 修業時代に愛用した金融電卓。

性能が今とは大ちがいが収益接近の本質理解にとっても役立った。

梃子の効果、オプション、利率変更リスク、内部収益率、はじめ多くの収益ツールを展開できた。

正確に本質を理解しないと、算出された数値を不用意に採用して誤った結論を出しかねない。

後年にA Iでadvanced income capitalizationコースを一個人としてシカゴで受講した（最終日に半日強かけて試験）。HP社製金融電卓の操作習熟が参加条件だったが日本製を持ち込んでその優れた性能が大いに現地人に受けた。今ではA Iと鑑定士協会連合会の交流で既に何人も研修しているが、当時は唯一の外国人受講者それも長距離を物ともせずとの賛辞？を開講スピーチで贈られ今とは大ちがいであった。

NEW FACE NEW FACE NEW FACE

◎新規開業者一覧



入会年月	鑑定業者名	代表者名
2013/12/2	紀ノ国不動産鑑定事務所	山本 義継
2014/2/3	有限会社ミリウ	笠原 伸浩
2014/2/14	リアルバリュー	末原 伸隆
2014/2/20	村田不動産鑑定士事務所	村田 正通
2014/2/21	ローツェ不動産鑑定	宮本 英通
2014/2/27	株式会社アプレ不動産鑑定	萩原 岳
2014/3/7	新生インベストメント&ファイナンス株式会社	山田 茂
2014/3/14	株式会社リオ	中川 智博
2014/3/20	合同会社政経地所	中原 幸夫
2014/3/28	浅野不動産鑑定	浅野 健
2014/4/11	株式会社S M B C信託銀行 日本橋営業所	中川 雅博
2014/4/18	未来不動産コンサルタント	小川 樹恵子
2014/5/2	株式会社カザーレ	棚橋 泰友
2014/5/7	ウェルウッド・アドバイザーズ株式会社	久保木 正浩
2014/6/2	グッドパートナーズ株式会社	高橋 幸寛

NEW FACE NEW FACE NEW FAC



郵便番号	所在地	電話番号	FAX番号
171-0021	豊島区西池袋2-2-12	03-5927-1161	03-5927-1161
105-0003	港区西新橋1-16-3 西新橋KSビル6階	03-5157-5382	03-3581-2730
154-0001	世田谷区池尻3-7-1 102号室	03-6805-2842	03-6805-2842
182-0025	調布市多摩川5-11-3-104	042-427-7133	
151-0053	渋谷区代々木2-23-1 ニューステイトメナー1328号室	03-6276-4517	03-6276-4518
107-0052	港区赤坂4-5-21 バルミー赤坂315	03-3505-0607	
100-0004	千代田区大手町1-9-7	03-6860-9700	03-4540-1650
100-0014	千代田区永田町2-12-4	03-5156-8885	03-5156-8874
160-0023	新宿区西新宿7-7-24 GSプラザ新宿906	03-5937-3554	03-5937-3558
142-0062	品川区小山3-21-10 ARK21武蔵小山2階A-5	03-3782-7447	03-3782-7447
103-0028	中央区八重洲1-3-4	03-3277-0326	03-3277-0322
176-0002	練馬区桜台2-16-2-201	090-1802-2076	03-3992-8781
158-0083	世田谷区奥沢5-17-17	03-5201-3715	020-4666-0310
105-0001	港区虎ノ門3-18-12-302	03-4530-9750	03-4530-9800
160-0023	新宿区西新宿7-5-5	03-5937-3477	03-5937-3483

有限会社ミリウ 笠原 伸浩

<開業に至るまでの経緯>

大学卒業後、父親の笠原総合法律事務所にて、不動産関連の業務の手伝いをしながら、不動産鑑定士の勉強をしていました。

2010年に不動産鑑定士試験に合格し、不動産鑑定士実務修習生第5期生として日本大学にて1年間の実務修習を経て、2012年4月に不動産鑑定士登録を行い、2014年1月に不動産鑑定業者登録を行いました。

業務内容としては、不動産評価のみならず、法律事務所として行うアパートや駐車場の管理の補助、相続・売買・賃貸等により発生した不動産トラブル、再開発問題・公共機関の用地取得・空中権確保等の問題について、不動産鑑定士の立場から弁護士へのアドバイスをしております。

実務では、受験生時代には想像もできないほどの事案に遭遇することもしばしばです。

弁護士や税理士の方々とコラボレーションしながら、依頼者の抱えている問題解決の一助になることを心がけております。

<プライベート>

週に1・2回はトレーニングジムに通い、心身を鍛えております。

週末は、鉄道や車で旅行に出かけるか、富士山の麓で乗馬を楽しんでおります。乗馬で富士山の五合目まで一気に駆け上ったこともあります。

<仕事上興味のあること>

CADを用いて想定建物を描くことを得意としております。現在は天空率を適用し、より収益性の高い建物の想定を研究中です。

また統計学による価格・賃料分析を勉強中です。

<最後に>

鑑定士試験合格や開業にあたり、自身の家族や予備校・実務修習時の不動産鑑定士の先生方に大変お世話になりました。心より感謝



Wandering Cowboy in the wilderness.

致します。

受験生時代に長年培ってきた基礎学力、そして今後も不断の勉強と研鑽とにより、初心を忘れず、鑑定評価の進歩改善に努力して参りたいと思います。

どうか宜しく願い申し上げます。

【プロフィール】

有限会社ミリウ

笠原 伸浩（かさらは・のぶひろ）

港区西新橋1-16-3 西新橋KSビル6F

TEL：03-5157-5382

FAX：03-3581-2730

e-mail：nobuhiro@kasahara-law.com

不動産鑑定業：東京都知事（1）第2503号

1977年 東京都生まれ

2000年 米国ネブラスカ大学リンカーン校
留学

2002年 専修大学商学部商業学科卒業

2010年 不動産鑑定士試験合格

2014年 不動産鑑定業者登録

NEW FACE NEW FACE NEW FACE

未来不動産コンサルタント 小川 樹恵子

＜開業に至るまでの経緯＞

私は、幼い頃より不動産の広告を見ることが大好きだった影響もあり、いつの日か「自分自身が不動産の価格を決めることができる！」（その頃は漠然とですが…）不動産鑑定士になりたいと思い勉強を始め、2011年不動産鑑定士試験、2014年実務修習に合格し不動産鑑定士登録と同時に未来不動産コンサルタントを開業致しました。開業するきっかけとなったのは、今年5月に出産を控え、生後間もない赤ちゃんは何かと病気が多く会社勤務は難しいと判断した上で、自宅で育児しながら働ける環境を作りたいと思ったことです。

また、初めて不動産鑑定業界でお世話になった株式会社総合不動産研究所では、千葉先生のご指導のもと、株式会社日本エステートリサーチでは仙田先生のご指導のもと比準価格等を一から教わりながら、公的評価や民間、裁判所関係の評価など沢山のことを学べたこと、さらに実務修習において株式会社大島不動産鑑定の大島先生に多くの実務に携わる貴重なお話や開業に当たっての心構えなどを教えて頂く上で不動産鑑定士は女性に強い仕事だと思ったことです。

なお、株式会社住友不動産では、営業職に就き不動産の需給動向のメカニズムを学ばせて頂きました。その経験を今後は、不動産の鑑定評価を始め様々な業務に反映できればと思っております。

＜業務方針＞

私は、高校生の頃より始めた株式投資や不動産投資の経験、又必要に応じて他の専門家（税理士や弁護士の先生方等）との連携、予備校講師の経験を活かして不動産の鑑定評価業務にとらわれることなく不動産投資メカニズムの講演活動、不動産をはじめ現金・証券等の金融資産や家族のライフプランニングを提案するお手伝いをしたいと思っております。

＜プライベート＞

幼い頃から音楽や踊りが大好きで、ピアノやアコーディオン、ヨガなどを今でも続けています。一時は、ピアニストやアコーディオン奏者を目指してコンクールに出場していた頃もありました。今後は、家族で音楽会などできる日が来ることを



厳島神社にて・筆者右側

楽しみです。

また、主人が野球好きなので野球シーズンになると我が家では野球の話で盛り上がります。今年も野球の応援頑張っています。

＜最後に＞

まだまだ不動産鑑定業界だけでなく社会人としても未熟者で皆様の協力なくしては成り立たないと思っております。今後は、皆様諸先輩方のアドバイスを貴重な意見として素直に受け止めていきたいです。どうぞ末永くご指導の程宜しくお願い申し上げます。

【プロフィール】

未来不動産コンサルタント

代表 小川 樹恵子（おがわ・きえこ）

東京都練馬区桜台2-16-2-201

Mobile：090-1802-2076

FAX：03-3992-8781

E-mail：kieko2kie@yahoo.co.jp

1983年 静岡県静岡市生まれ

2007年 中央大学法学部卒業

2011年 不動産鑑定士試験合格

2014年 不動産鑑定士実務修習合格

2007年から2014年の間に、株式会社総合不動産研究所、株式会社住友不動産、株式会社日本エステートリサーチ勤務を経て2014年不動産鑑定士登録と同時に未来不動産コンサルタント開業

ローツェ不動産鑑定 宮本 英通

＜開業に至るまでの経緯＞

大学卒業後、他分野で営業の仕事をしておりましたが、家の事情により、不動産関連の仕事を手伝うことになり、不動産鑑定士の存在を知り、資格獲得を目指すこととなりました。私は、新試験制度一年目の平成18年合格組で、試験合格後、当時、西新橋にあった株式会社都市コンサルティングの岡崎先生に鑑定の基礎を徹底的に叩き込まれ、その後、埼玉県川口市の沖田不動産士事務所の沖田先生のもとで6年半程勤務させていただきました。両事務所において、公的評価のほか、さまざまな経験をさせていただき、この度、開業することとなりました。

＜プライベート＞

趣味といえば、登山でしょうか。近年、なかなか時間がとれず、年に数回ほどしか行っておりませんが、二年連続で家族を置いて、ヒマラヤ山脈のあるネパールへ一人旅に行くという暴挙に出たこともあります。

また、二年前に当時、小学校二年生だった息子が何事にも消極的だったので、自信をつけさせようと一念発起し、二人で富士山登頂を果たしました。

ちなみに屋号のローツェはご存知の方もいらっしゃると思いますが、ヒマラヤにある山の名前であり、チベット語で「南の頂上」というような意味があるそうです。開業に当たって、借りた事務所が建物の一番上の階の南側にあることから、この名前を屋号としました。

＜仕事上興味があること＞

前職場である沖田先生の事務所が税理士業務も兼業していることから、税務がらみの案件が多く、お客様から専門外の質問を受けることもあり、日々勉強の毎日でした。したがって、一般の方たちと深く関わりの



ネパールにて

ある税務と鑑定評価との関連に着目し、どのように自分の業務に結び付けていくかということに興味があります。特に、これからは、相続税が大増税時代に突入します。この部分をうまく掘り下げることができるか否かが、自分の独立開業の成否を左右するのではないかと、勝手に思っております。

＜最後に＞

私は、不動産鑑定士としての経験は決して長いわけではなく、未熟な面も多々ありますが、ご指導、ご鞭撻のほどお願い申し上げます。

【プロフィール】

ローツェ不動産鑑定

宮本 英通（みやもと・ひでみち）

東京都渋谷区代々木2-23-1-1328

TEL：03-6276-4517

FAX：03-6275-4518

1970年 東京都葛飾区生まれ

1994年 東洋大学経営学商学科卒業

2006年 不動産鑑定士試験合格

(株)都市コンサルティング入社

2007年 沖田不動産鑑定士事務所入所

2009年 不動産鑑定士登録

2014年 ローツェ不動産鑑定開業



/ 図 / 書 / 室 / だ / よ / り / ●東京士協会の閲覧室に寄贈された
図書・資料を紹介しています。

書籍名	著者・編者（監修）	出版社	発行年月日	ページ数	価格
戦略立案・実施の要点がわかる 不動産投資・活用・管理コンパクトガイド	宮崎 賢	中央経済社	2013/11/5	214	2,600+税
建物利用と判例 判例から読み取る調査上の留意点	黒沢 泰	プロGRESS	2013/12/25	508	4,400+税
固定資産税「違法の可能性を有する土地評価」詳解	阿部祐一郎 山本一清	ぎょうせい	2014/1/7	347	4,000+税
小規模宅地特例 実務で迷いがちな複雑・難解事例の適用判断	飯塚美幸	清文社	2014/3/31	265	2,200+税

戦略立案・実施の要点がわかる 不動産投資・活用・管理コンパクトガイド



本書は、不動産鑑定士や不動産ビジネス携わる者にとって、実務上必要となる前提的知識と周辺知識について、新しい視点より、コンパクトに述べたものです。

すなわち、不動産投資一般、土地有効活用、CRE・PRE戦略、不動産証券化、不動産鑑定評価、不動産鑑定評価基準によらない価格等調査、都市再開発事業、土地区画整理事業、損失補償制度、相続対策、事業承継対策の概要について述べたものです。PRE戦略においては、地方自治体で使われる新地方公会計制度、同制度の中の資産評価についても述べてあります。

執筆者・宮崎 賢
サイズ／A5判
ページ数／214ページ
価 格／2,600円+税
発行年月／2013年11月5日
出版社／中央経済社



建物利用と判例 判例から読み取る調査上の留意点



執筆者・編集者／黒沢 泰
サイズ／A5判
ページ数／508ページ
価 格／4,400円＋税
発行年月／2013年12月25日
出版社／プロGRESS

今日、建物の利用をめぐる様々な問題が生じていますが、その解決のためには法的な側面だけでなく、経済的な側面からのアプローチが必要となっています。

従来、建物から受けるイメージは、ともしれば物的な「もの」としての性格が強かったように思われます。もちろん、現在でもその本質には変わりありませんが、経済社会の多様化に伴い、物的な側面だけでなく権利の対象（利用権）としての性格がますます強くなっています。

本書は、建物の利用に関して（あるいは付随して）生じる様々な法的問題を鑑定評価や取引という経済的な側面から、その解決策を模索しようとするものです。このため、建物利用を中心とする過去の判例を基に、事案の概要、当事者の主張、裁判所の判断、判例から読み取る調査上の留意点という構成をとって執筆しています。

本書は判例そのものの研究ではなく、それをとおして調査上の留意点を実務的に考察したものです。

前著「土地利用と判例 判例から読み取る調査上の留意点」と合わせて活用いただければ幸いです。

固定資産税「違法の可能性を有する土地評価」詳解



執筆者・編集者／阿部祐一郎・山本一清
サイズ／A5判
ページ数／347ページ
価 格／4,000円＋税
発行年月／2014年1月7日
出版社／ぎょうせい

近年、固定資産税関係の審査申出や裁判は増加傾向にあります。この理由としては、住民の固定資産税に対する意識の高まりや知識の向上等が挙げられますが、その内容も、価格のみならず地目認定や画地認定など多岐にわたってきている現状にあります。

これに伴い、課税権者としての自治体は、なぜそのような評価額に至ったかを明確に説明することが必要となってきました。時には、裁判において被告として陳述することも求められもするでしょう。

折しも、平成25年7月12日の最高裁判決（平成24年＜行ヒ＞第79号）では、はっきりと自治体の固定資産評価を違法であると判断しており、全国の自治体に衝撃を与えたところでした。

本書では、このような最新の判例をも踏まえ、将来的に違法又は誤りと指摘される可能性のある評価を中心に土地の適正な時価をいかにして求めるべきかを詳述したものです。

大きく揺れる固定資産税実務に一つの確固とした指針を与える本書は、自治体の税務職員はもとより固定資産税評価に関わるすべての人に参考となります。

小規模宅地特例 実務で迷いがちな複雑・難解事例の適用判断



執筆者・編集者／飯塚美幸

サイズ／A5判

ページ数／265ページ

価 格／2,200円＋税

発行年月／2014年3月31日

出版社／清文社

平成27年1月1日開始相続からの相続税増税を控え、相続資産の評価を減額し相続税負担を軽くする小規模宅地の課税価格の特例は、多くの相続人にとって救済となるであろう制度です。

しかしながら、度重なる制度改正などを経た結果、極めて身近な状況を扱うこの制度は、複雑かつ難解なものとなっています。

本書では、第1章において平成22年から27年にかけて大改正された小規模宅地の特例についての最新制度をまとめ、第2章では制度創設以来の様々な訴訟事例から、特例適用の際に生じやすいミスを知ることができます。さらに第3章では、対話形式で複雑・難解事例へのアプローチ手法を解説します。

相続問題の解決に携わる実務家の方々に是非読んでいただきたい1冊です。



東京都における不動産価格等の動向に関する アンケート調査結果

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 研究研修委員会は、東京都における不動産価格等の将来予測を把握するため、不動産価格等の動向に関するアンケート調査を下記の通り行いました。

本アンケート結果を集計し、D I（Diffusion Index）を作成しましたので、お知らせ致します。

皆様の東京都の不動産価格動向等の把握の一助となれば幸甚に存じます。

■ アンケート調査概要

実施時期	平成26年4月
アンケート依頼先	東京都不動産鑑定士協会の業者会員等
アンケート内容	別紙、アンケート調査票による。
発送数	234
回答数	91
回答率	38.9%

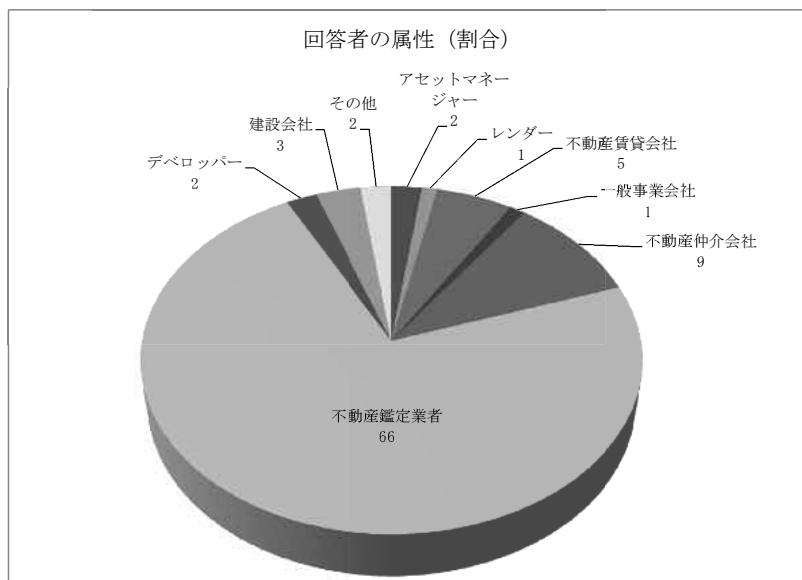
■ D I 算出方法

選択肢	アンケートの選択肢は、以下の 5 項目となっています。 ①大きく上昇、②やや上昇、③横ばい、④やや下落、⑤大きく下落												
算出方法	D I は、有効回答数に対する各選択肢の回答数の割合（構成割合）を算出し、以下の計算式により算出しています。 【計算式】 $\frac{(\text{①構成割合} \times 1 + \text{②構成割合} \times 0.5 - \text{④構成割合} \times 0.5 - \text{⑤構成割合} \times 1)}{(\text{①構成割合} + \text{②構成割合} + \text{③構成割合} + \text{④構成割合} + \text{⑤構成割合})} \times 100$ ※D I がプラスなら上昇、マイナスなら下落と予測されています。 D I の最大値はプラス 100、最小値はマイナス 100 となります。												
算出方法（例）	<table><tr><td>回答</td><td>大きく上昇</td><td>やや上昇</td><td>横ばい</td><td>やや下落</td><td>大きく下落</td></tr><tr><td>構成割合</td><td>30%</td><td>20%</td><td>25%</td><td>20%</td><td>5%</td></tr></table> 【計算例】 $\frac{(30\% \times 1 + 20\% \times 0.5 - 20\% \times 0.5 - 5\% \times 1)}{(30\% + 20\% + 25\% + 20\% + 5\%)} \times 100 = 25$	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	構成割合	30%	20%	25%	20%	5%
回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落								
構成割合	30%	20%	25%	20%	5%								

【集計結果】

1. ご回答者の属性で最も近いものを1つご回答ください。

属性	回答数	割合
アセットマネージャー	2	2.2%
レンダー	1	1.1%
不動産賃貸会社	5	5.5%
一般事業会社	1	1.1%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	9	9.9%
不動産鑑定業者	66	72.5%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	2	2.2%
建設会社	3	3.3%
その他	2	2.2%
無回答	0	0.0%
合計	91	100.0%

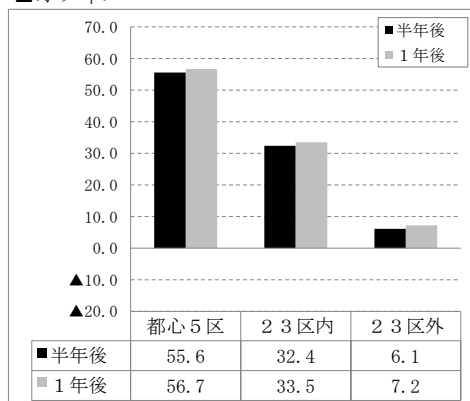


【集計結果】

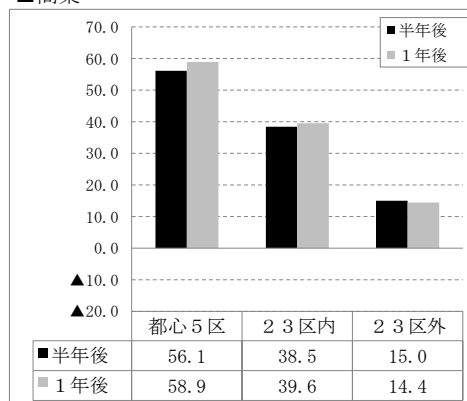
価格D I

2. 東京都の不動産価格（半年後及び1年後）はどうなると予測しますか？

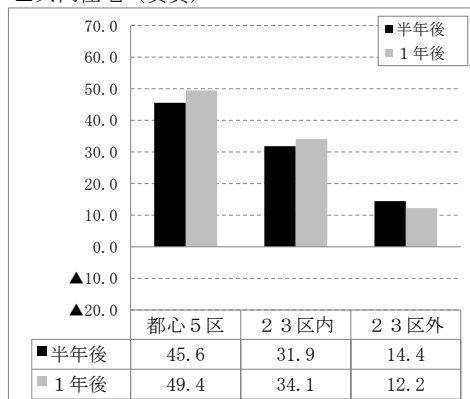
■オフィス



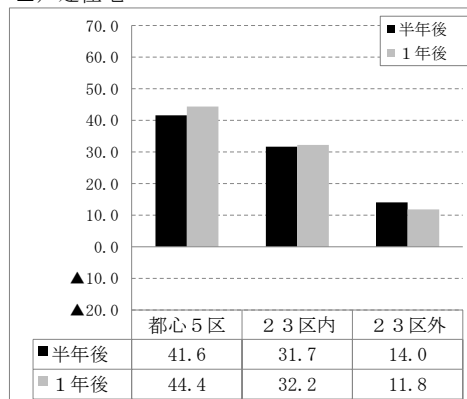
■商業



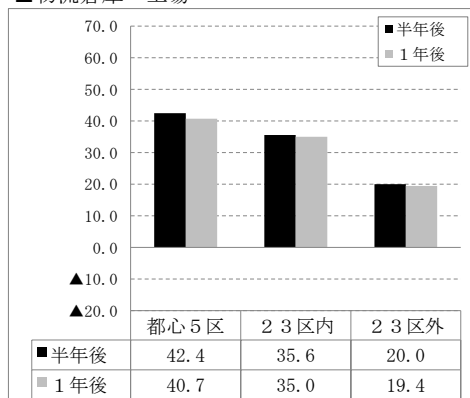
■共同住宅（賃貸）



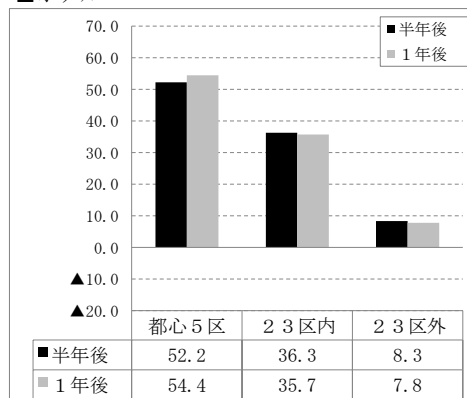
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



■ホテル

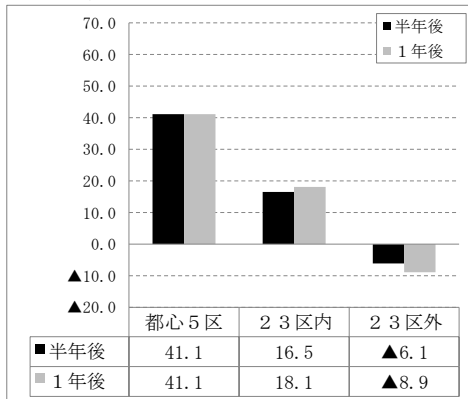


【集計結果】

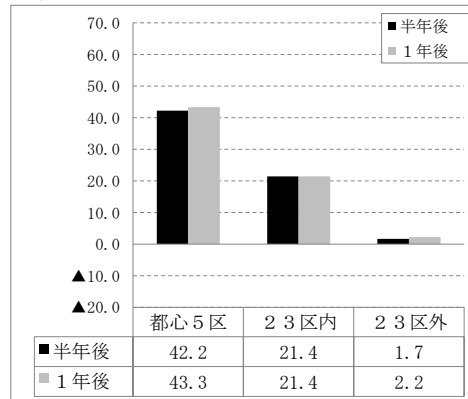
賃料D I

3. 東京都の不動産賃料（半年後及び1年後）はどのように予測しますか？

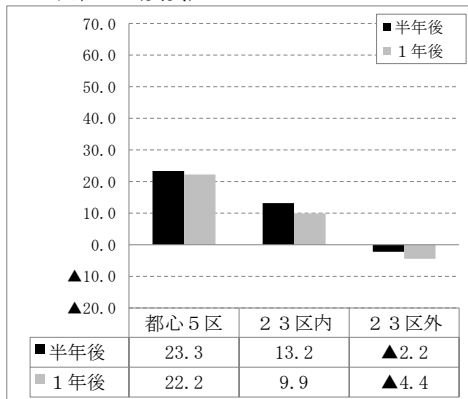
■オフィス



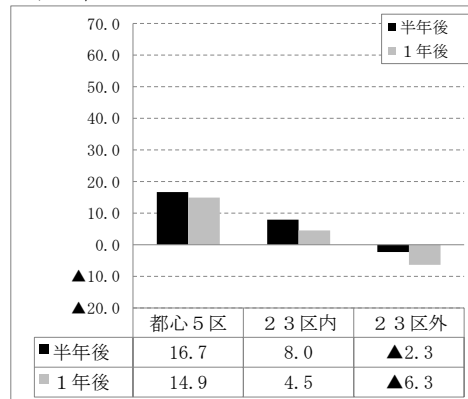
■商業



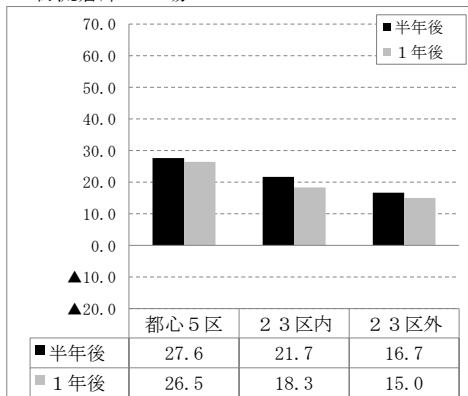
■共同住宅（賃貸）



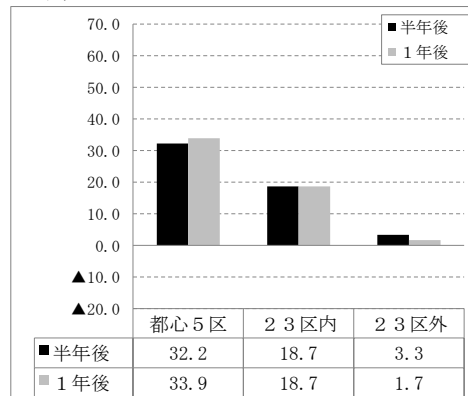
■戸建住宅



■物流倉庫・工場



■ホテル



【D I 算出内訳】

1. 価格D I (半年後)

■オフィス

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	19	62	9	0	0	1	91	55.6
	割合	21.1%	68.9%	10.0%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	5	53	29	4	0	0	91	32.4
	割合	5.5%	58.2%	31.9%	4.4%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	17	61	10	0	1	91	6.1
	割合	2.2%	18.9%	67.8%	11.1%	0.0%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	20	61	9	0	0	1	91	56.1
	割合	22.2%	67.8%	10.0%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	64	21	2	0	0	91	38.5
	割合	4.4%	70.3%	23.1%	2.2%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	30	54	5	0	1	91	15.0
	割合	1.1%	33.3%	60.0%	5.6%	0.0%	-	100.0%	

■共同住宅(賃貸)

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	8	67	14	1	0	1	91	45.6
	割合	8.9%	74.4%	15.6%	1.1%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	3	55	30	3	0	0	91	31.9
	割合	3.3%	60.4%	33.0%	3.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	28	57	4	0	1	91	14.4
	割合	1.1%	31.1%	63.3%	4.4%	0.0%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	5	65	18	1	0	2	91	41.6
	割合	5.6%	73.0%	20.2%	1.1%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	55	31	2	0	1	91	31.7
	割合	2.2%	61.1%	34.4%	2.2%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	27	57	4	0	2	91	14.0
	割合	1.1%	30.3%	64.0%	4.5%	0.0%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	10	53	23	0	0	5	91	42.4
	割合	11.6%	61.6%	26.7%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	7	51	31	1	0	1	91	35.6
	割合	7.8%	56.7%	34.4%	1.1%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	34	49	4	0	1	91	20.0
	割合	3.3%	37.8%	54.4%	4.4%	0.0%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	18	58	14	0	0	1	91	52.2
	割合	20.0%	64.4%	15.6%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	8	51	31	1	0	0	91	36.3
	割合	8.8%	56.0%	34.1%	1.1%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	19	64	6	0	1	91	8.3
	割合	1.1%	21.1%	71.1%	6.7%	0.0%	-	100.0%	

【D I 算出内訳】

2. 価格D I (1年後)

■オフィス

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	21	60	9	0	0	1	91	56.7
	割合	23.3%	66.7%	10.0%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	52	30	3	0	0	91	33.5
	割合	6.6%	57.1%	33.0%	3.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	23	52	12	1	1	91	7.2
	割合	2.2%	25.6%	57.8%	13.3%	1.1%	-	100.0%	

■商業

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	26	54	10	0	0	1	91	58.9
	割合	28.9%	60.0%	11.1%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	6	62	21	2	0	0	91	39.6
	割合	6.6%	68.1%	23.1%	2.2%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	32	49	8	0	1	91	14.4
	割合	1.1%	35.6%	54.4%	8.9%	0.0%	-	100.0%	

■共同住宅(賃貸)

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	11	67	12	0	0	1	91	49.4
	割合	12.2%	74.4%	13.3%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	4	57	27	3	0	0	91	34.1
	割合	4.4%	62.6%	29.7%	3.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	27	53	7	1	1	91	12.2
	割合	2.2%	30.0%	58.9%	7.8%	1.1%	-	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	7	65	17	0	0	2	91	44.4
	割合	7.9%	73.0%	19.1%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	56	30	2	0	1	91	32.2
	割合	2.2%	62.2%	33.3%	2.2%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	29	50	8	1	2	91	11.8
	割合	1.1%	32.6%	56.2%	9.0%	1.1%	-	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	11	49	25	1	0	5	91	40.7
	割合	12.8%	57.0%	29.1%	1.2%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	8	49	31	2	0	1	91	35.0
	割合	8.9%	54.4%	34.4%	2.2%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	3	35	46	6	0	1	91	19.4
	割合	3.3%	38.9%	51.1%	6.7%	0.0%	-	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	22	54	14	0	0	1	91	54.4
	割合	24.4%	60.0%	15.6%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	8	50	32	1	0	0	91	35.7
	割合	8.8%	54.9%	35.2%	1.1%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	21	59	9	0	1	91	7.8
	割合	1.1%	23.3%	65.6%	10.0%	0.0%	-	100.0%	

【D I 算出内訳】

3. 賃料D I (半年後)

■オフィス

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	4	67	18	1	0	1	91	41.1
	割合	4.4%	74.4%	20.0%	1.1%	0.0%	—	100.0%	
23区内	回答数	2	32	52	4	1	0	91	16.5
	割合	2.2%	35.2%	57.1%	4.4%	1.1%	—	100.0%	
23区外	回答数	1	6	64	19	0	1	91	▲6.1
	割合	1.1%	6.7%	71.1%	21.1%	0.0%	—	100.0%	

■商業

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	7	62	21	0	0	1	91	42.2
	割合	7.8%	68.9%	23.3%	0.0%	0.0%	—	100.0%	
23区内	回答数	1	39	49	2	0	0	91	21.4
	割合	1.1%	42.9%	53.8%	2.2%	0.0%	—	100.0%	
23区外	回答数	1	9	72	8	0	1	91	1.7
	割合	1.1%	10.0%	80.0%	8.9%	0.0%	—	100.0%	

■共同住宅(賃貸)

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	0	42	48	0	0	1	91	23.3
	割合	0.0%	46.7%	53.3%	0.0%	0.0%	—	100.0%	
23区内	回答数	0	26	63	2	0	0	91	13.2
	割合	0.0%	28.6%	69.2%	2.2%	0.0%	—	100.0%	
23区外	回答数	0	7	72	11	0	1	91	▲2.2
	割合	0.0%	7.8%	80.0%	12.2%	0.0%	—	100.0%	

■戸建住宅

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	1	27	59	0	0	4	91	16.7
	割合	1.1%	31.0%	67.8%	0.0%	0.0%	—	100.0%	
23区内	回答数	0	16	70	2	0	3	91	8.0
	割合	0.0%	18.2%	79.5%	2.3%	0.0%	—	100.0%	
23区外	回答数	0	6	71	10	0	4	91	▲2.3
	割合	0.0%	6.9%	81.6%	11.5%	0.0%	—	100.0%	

■物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	3	41	41	0	0	6	91	27.6
	割合	3.5%	48.2%	48.2%	0.0%	0.0%	—	100.0%	
23区内	回答数	2	36	51	1	0	1	91	21.7
	割合	2.2%	40.0%	56.7%	1.1%	0.0%	—	100.0%	
23区外	回答数	2	29	56	3	0	1	91	16.7
	割合	2.2%	32.2%	62.2%	3.3%	0.0%	—	100.0%	

■ホテル

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	8	42	40	0	0	1	91	32.2
	割合	8.9%	46.7%	44.4%	0.0%	0.0%	—	100.0%	
23区内	回答数	0	36	53	2	0	0	91	18.7
	割合	0.0%	39.6%	58.2%	2.2%	0.0%	—	100.0%	
23区外	回答数	0	13	70	7	0	1	91	3.3
	割合	0.0%	14.4%	77.8%	7.8%	0.0%	—	100.0%	

【D I 算出内訳】

4. 賃料D I (1年後)

■ オフィス

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	6	63	20	1	0	1	91	41.1
	割合	6.7%	70.0%	22.2%	1.1%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	37	45	6	1	0	91	18.1
	割合	2.2%	40.7%	49.5%	6.6%	1.1%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	7	59	21	2	1	91	▲8.9
	割合	1.1%	7.8%	65.6%	23.3%	2.2%	-	100.0%	

■ 商業

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	8	62	20	0	0	1	91	43.3
	割合	8.9%	68.9%	22.2%	0.0%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	39	47	2	1	0	91	21.4
	割合	2.2%	42.9%	51.6%	2.2%	1.1%	-	100.0%	
23区外	回答数	1	13	65	11	0	1	91	2.2
	割合	1.1%	14.4%	72.2%	12.2%	0.0%	-	100.0%	

■ 共同住宅 (賃貸)

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	0	42	46	2	0	1	91	22.2
	割合	0.0%	46.7%	51.1%	2.2%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	22	65	4	0	0	91	9.9
	割合	0.0%	24.2%	71.4%	4.4%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	8	67	14	1	1	91	▲4.4
	割合	0.0%	8.9%	74.4%	15.6%	1.1%	-	100.0%	

■ 戸建住宅

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	2	25	57	3	0	4	91	14.9
	割合	2.3%	28.7%	65.5%	3.4%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	0	14	68	6	0	3	91	4.5
	割合	0.0%	15.9%	77.3%	6.8%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	6	65	15	1	4	91	▲6.3
	割合	0.0%	6.9%	74.7%	17.2%	1.1%	-	100.0%	

■ 物流倉庫・工場

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	5	36	43	1	0	6	91	26.5
	割合	5.9%	42.4%	50.6%	1.2%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	2	32	53	3	0	1	91	18.3
	割合	2.2%	35.6%	58.9%	3.3%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	2	28	55	5	0	1	91	15.0
	割合	2.2%	31.1%	61.1%	5.6%	0.0%	-	100.0%	

■ ホテル

	回答	大きく上昇	やや上昇	横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
都心5区	回答数	7	48	34	1	0	1	91	33.9
	割合	7.8%	53.3%	37.8%	1.1%	0.0%	-	100.0%	
23区内	回答数	1	36	50	4	0	0	91	18.7
	割合	1.1%	39.6%	54.9%	4.4%	0.0%	-	100.0%	
23区外	回答数	0	14	65	11	0	1	91	1.7
	割合	0.0%	15.6%	72.2%	12.2%	0.0%	-	100.0%	

平成26年4月

東京都における不動産価格等の動向に関する
アンケート調査票

■ アンケートご回答者

貴社名等をご記載下さい。ご回答者にはご連絡先へアンケート結果を送付させていただきます。

貴社名		
部署名		
ご回答者名		
ご連絡先	メールアドレス	
	FAX番号	

■ アンケート内容

1. ご回答者の属性で最も近いものを1つご回答下さい。

☐ アセットマネージャー	☐ レンダー	☐ 不動産賃貸会社	☐ 一般事業会社
☐ アレンジャー	☐ 機関投資家	☐ 不動産仲介会社	☐ 不動産鑑定業者
☐ プロバティマネージャー	☐ デベロッパー	☐ 建設会社	☐ その他

2. 東京の不動産価格（半年後及び1年後）はどうなると予測しますか？

・半年後

・1年後

	都心5区	23区内	23区外		都心5区	23区内	23区外
オフィス				オフィス			
商業				商業			
共同住宅（賃貸）				共同住宅（賃貸）			
戸建住宅				戸建住宅			
物流倉庫・工場				物流倉庫・工場			
ホテル				ホテル			

大きく上昇→1、やや上昇→2、横ばい→3、やや下落→4、大きく下落→5でご回答下さい。

3. 東京の不動産賃料（半年後及び1年後）はどうなると予測しますか？

・半年後

・1年後

	都心5区	23区内	23区外		都心5区	23区内	23区外
オフィス				オフィス			
商業				商業			
共同住宅（賃貸）				共同住宅（賃貸）			
戸建住宅				戸建住宅			
物流倉庫・工場				物流倉庫・工場			
ホテル				ホテル			

大きく上昇→1、やや上昇→2、横ばい→3、やや下落→4、大きく下落→5でご回答下さい。

ご回答頂きまして誠に有難うございます。ご郵送又はFAXにてご返送の程、宜しくお願い申し上げます。

FAX番号	03-5472-1121
-------	--------------



この道を天職として。

東京士協会会員の投稿大募集

◎「かんてい・TOKYO」投稿欄一覧

【ニューフェイス】 新規御開業の会員もしくは新たに不動産鑑定士となられた方が対象です。業界関係者の注目度の高いページです。潜在顧客の開拓と、皆様への誌上ご挨拶としてこのページをご活用ください。

【私の修行時代】 不動産鑑定士として長年活躍されていらっしゃるベテラン会員の皆様の、修行時代のエピソード、苦労話等をお聞かせください。新人鑑定士へのエール！

【ビジネスお役立ち情報】 最新ツール活用術等、不動産鑑定に関するお役立ち情報、これは便利！と思われるもの（WEB サイトでも可）や海外の注目すべきトレンド等がございましたら是非ご紹介ください。

【MY HOBBY (マイ・ホビー)】 絵画、旅行、写真、習い事、スポーツ、ペット等、オフタイムの趣味を御紹介ください。同好の士がみつかるかも。

【MY LIBRARY (マイ・ライブラリー)】 お気に入りの本、おすすめの本、人生のバイブル的な本など。

その他、研究成果物の寄稿もお待ちしております。会員以外の一般の皆様からのご意見・ご投稿もお待ちしております。なお会員以外の方からのご投稿は、不動産もしくは不動産に関連する記事に限らせていただきます。

【ご投稿の方へ】 締め切り：平成26年11月28日／文字数：「ニューフェイス」は800字前後。その他は1ページ1,000字前後、2ページ2,000字前後（写真スペースの分は文字数を減らす）／原稿は電子データで／手書きの原稿は印刷ミス防止の観点から、なるべくご遠慮ください／写真を添付する場合はJPG形式で／具体的な企業名やその企業に関わる情報を掲載する場合には、予め許諾を得てください／その他、メールアドレス等詳細につきましては事務局Tel. 03 (5472) 1120 までお問い合わせください／掲載内容につきましては、訂正・修正のお願いをすることがあります／採用させていただいた方には薄謝を進呈いたします

大切なことを気軽に相談できる、

不動産は、人間が利用してはじめて価値が生まれます。心をこめて適正な価値を判断し、最適な活かし方を考える。人と不動産のよりよい関係をつくるのが、不動産鑑定士の仕事です。

不動産の鑑定評価が必要とされる場面としては、次のようなものがあげられます。

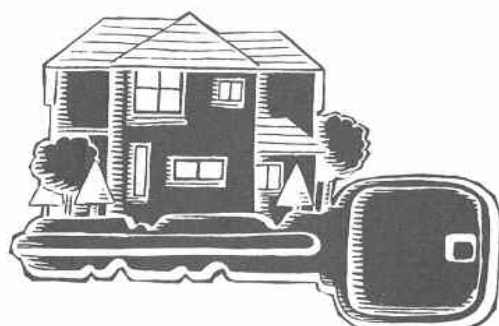
不動産の売買・交換をしたい

土地や建物を売りたい、買いたいときには、不動産の適正な価格を知ることが大切です。また物件を交換するとき、その交換資産の評価を適正に行かないと紛争を生ずる可能性があります。事前に鑑定評価をすることで、安心して取引をすすめられます。



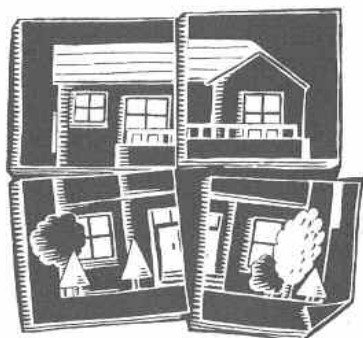
不動産を賃貸借したい

地代、家賃の設定や改定には、誰もが納得のいく賃料にすることが必要です。このほか、契約更新料、名義書換料なども鑑定評価の対象。また、借地権、借家権などの権利関係にも鑑定評価がお役に立ちます。



相続などの適正評価を

相続のとき一番問題になるのが、土地・建物の適正な価格です。鑑定評価をすることによって、公平な相続財産の分配ができ、節税にもつながります。



不動産を担保にしたい

土地や家を担保にしてお金を借りる場合、または貸す場合には、資産価値がはっきりしていることが絶対条件です。



それが不動産鑑定士です。

不動産の証券化

不動産を裏付けとする証券化商品に機関投資家等が投資する場合や、特定目的会社に金融機関が融資する場合、その不動産からどれくらいの収益が期待でき、将来の適正な売却可能価格を知る必要があります。



国際的な新会計基準に対応

国際的な会計ルールの流れのなかで、企業の財務状況を適切に開示するため、保有する不動産の市場価値を表示することは緊急課題となっています。とくに減損会計への対応等、健全な企業会計をお手伝いいたします。



会社更生法等

経済的に窮境にある株式会社について事業の維持更正を円滑に行うため、更正会社の資産状況を正確に把握する作業が求められます。



新しいスタイルの 不動産活用ノウハウ

共同ビル建築に当たっての権利調整や、定期借地権制度を活用した住宅開発など、私たちは不動産活用に関して新たな手法による総合的な「まちづくり」のお手伝いをいたします。





ちょっと教えて

広報委員 藤田 理絵・蒲原 茂明

このコーナーは、不動産の鑑定評価にあまりなじみのない方を対象に、一般の都民の皆様からの素朴な質問、疑問点をQ&A形式でとりまとめたものです。

Q 近所にある企業の寮が改修され、現在はシェアハウスという建物になっています。最近増加しているシェアハウスとはどのような建物なのでしょうか。また、所有している戸建住宅をシェアハウスに転用することはできますか。

A シェアハウスとは、事業者が入居者の募集を行い、自ら管理する建築物に複数の入居者を住ませる居住施設をいいます。居室は個室ですが、キッチンやバス・トイレ等は共同で使うことが多いです。従来は経済面での負担を減らすために住む人が多かったのですが、最近は20代～30代を中心に、人とのつながりや交流を求めて住む人も多いようです。2013年9月6日に国土交通省が全国の自治体に対して、シェアハウス（貸しルーム）は建築基準法において「寄宿舍」に該当する旨の通知を発表しています。したがって、シェアハウスに転用するのであれば、建築基準法上の「寄宿舍」の要件を備える必要があります。「寄宿舍」は建築基準法上の「特殊建築物」に該当し、建築関連法規としては主に以下の要件があります。



採光	各居室に居室面積の1/7以上の採光上有効な「窓」を設置
天井高	天井高は2.1m以上
耐火構造	防火上主要構造（間仕切壁など）を準耐火構造とする
間仕切壁	①天井に達していない、②凹凸を設けて空間を上下に区画、③2段区画などは不可
避難経路	延床面積が200㎡を超える場合、2以上の直通階段の設置が必要（2方向避難）
用途変更	延床面積が100㎡を超える場合、既存住宅・事務所等は寄宿舍への用途変更が必要となり、建築確認申請が必要

また、東京都安全条例としては主に以下の要件があります。

居室面積	居室面積は7㎡以上
窓先空地	各居室の窓から避難できるように敷地内に空地を設ける義務あり

現在全国に約500のシェアハウス運営業者が存在し、約2,500棟を運営していますが、そのうち2,000棟以上が戸建住宅を再利用したものです。戸建住宅からシェアハウスに転用する場合、上記の要件を備えるためには用途変更や改修工事を行う必要があり、未実施の場合は法令違反となる可能性があります。

実際、建築基準法違反の疑いがあるシェアハウスも少なくなく、国土交通省は法令違反の疑いのあるシェアハウスに関する情報提供を受け付けており、立入調査や是正指導を行っています。2014年3月末時点で1,893件が調査対象となり、853件において建築基準法または関連条例等の違反が判明しています。

若い層を中心とした意識の変化と効率の良い投資性から近年増加しているシェアハウスですが、転用や運営を行うのであれば、入居者の安全確保のためにより一層厳格な法令遵守の姿勢が求められます。

シェアハウスへの転用を考えている戸建住宅が、「寄宿舍」として適法な建物に改修可能かどうかを慎重に検討することが必要です。





Q マンションの一室を定借契約（定期建物賃貸借契約）で第三者に貸しています。契約期間を3年間としていましたが、もうすぐ契約期間が満了します。定借契約なので契約期間が過ぎれば、当然に終了するものなのでしょうか。

A 定期建物賃貸借契約（定期借家契約）は、借地借家法第38条に規定されている賃貸借契約であり、契約期間が満了すると契約の更新がなく、賃貸借が当然に終了する建物賃貸借契約をいいます。普通賃貸借契約においては、契約期間が満了すれば法定更新ないし自動更新されることになり、契約更新を拒絶するためには正当事由が必要とされていましたが、定期建物賃貸借契約においては、当事者の選択によって、契約の更新がなく、期間の満了により終了することが認められています。

もっとも、定期建物賃貸借契約の契約期間が1年以上である場合、借地借家法は、「建物の賃貸人は、期間満了の1年前から6月前までの間に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない」旨規定しています（同法第38条第4項）。

このため、遅くとも契約期間満了の6ヶ月前までに通知を出していなければ、契約期間が満了したとしても、その終了を建物賃借人に対抗することができず、賃貸借契約は当然には終了しません。

仮に、6ヶ月前までに通知をしなかった場合につき、法は「建物の賃貸人が通知期間（期間満了の1年前から6月前まで：執筆者註）の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後」に契約が終了する旨規定しています（同項但書）。

したがって、本件の場合、契約期間6ヶ月前までに通知を提出していれば契約期間満了と共に当然に契約は終了します。これに対し、6ヶ月前までに通知を出していなければ当該通知を出してから6ヶ月経過後に契約は終了することになります。

なお、契約期間満了まで何ら通知を出さなかった場合の契約関係については争いがあり、①通知から6ヶ月経過後に賃貸借契約が終了するのか、②期間満了後は普通賃貸借契約となる（正当事由がなければ契約は終了しない）のか、議論が分かれています。下級審では、①の見解を採る裁判例が出ていますが（東京地判平成21年3月19日）、最高裁判所の確定的な判断が待たれるところです。契約期間満了前に必ず通知を出すよう留意する必要があります。



● 都民クラブ ●





まつうらこうき
松浦幸樹

不動産鑑定士。
「虎ノ門アセットバリュエーション」所長。



やまおかやすし
山岡泰史

不動産鑑定士。



—僕の生きる道—

「不動産鑑定士物語」 Vol.17

漫画：大矢 正和



あずま
幸則
ゆきのり
不動産鑑定士。

● 都民クラブ ●



不動産鑑定士は、多種多様な依頼に対応するために、日々努力と研鑽を積んでおります。その一助として日本不動産鑑定士協会連合会（本会）会員を対象とする研修会を開催しております。

その内容は、鑑定評価を行う背景として必要な基礎的研修（ベーシック研修）、鑑定評価を実務として行う場合に必要となる研修（エキスパート研修）、周辺業務及び基礎的素養としての研修（スキルアップ研修）に区分されております。

本会や地域連合会主催の研修会のほかにも、便利なデジタル教材（CD-ROM）研修、e-研修（インターネットラーニング）を活用し、さらに他業種団体主催の研修会への参加を通じて知識の取得と能力の向上に努めております。

日本不動産鑑定士協会連合会のホームページでは、受講した研修会に関連した会員検索も可能ですので、ご活用ください。

不動産のことでお困りの方は
専門家の不動産鑑定士による

定例無料相談会

へお気軽にお越しください。



たとえば、こんなとき…

- 土地・建物の相場・動向を知りたい
- 借地・家賃・更新料などのトラブル
- 不動産売買・賃貸用不動産についてのアドバイスを受けたい
- 遊休土地の活用についてのヒントがほしい
- 道路、相隣関係、補償問題、相続関係、その他、不動産の悩みの解決策について知りたい

相談日

毎月第1・第3水曜日

(当日が祝祭日の場合は翌日、1月と5月の第1水曜日は休止)

午後1時～(受付:午後12時30分～3時30分)

詳しい日程はホームページをご覧ください

場所

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
東京都港区虎ノ門3丁目12番1号

ニッセイ虎ノ門ビル6階

TEL (03) 5472-1120

予約不要 当日直接お越しください

【アクセス】

- 東京メトロ日比谷線
神谷町駅から徒歩2分
- 東京メトロ銀座線
虎ノ門駅から徒歩8分



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会

ホームページアドレス <http://www.tokyo-kanteishi.or.jp/>



定例無料相談会ご相談件数及びご来客数

日 時	相 談 担 当 者	相 談 内 容 内 訳				相 談 件 数	来 客 件 数	来客数 合 計
		価 格	賃貸借	有効利用	その他			
平成26年 1月15日	渡辺 幸男	1	3		2	6	3	
	青沼 由延	2	1		1	4	4	
	折井 勉	1	1	1	1	4	4	11
平成26年 2月 5日	深山 方生	1	6		2	9	4	
	榎本 純	2		1	1	4	4	
	細田 正男		4			4	3	11
平成26年 2月19日	中澤 信行	2			1	3	3	
	竹本 朗	1	3			4	3	
	小國 敏雄	3	1		1	5	4	10
平成26年 3月 5日	植松 行永	2				2	2	
	檜野 匡彦	3	3		1	7	3	
	津國 秀夫	1	1			2	2	7
平成26年 3月19日	榎本 清志	1	2	1		4	2	
	置鮎 謙治	1	2		1	4	2	
	坂野 辰	2	1			3	2	6
平成26年 4月 2日	宮崎 正芳	1	2			3	3	
	津国 秀夫	1	2		2	5	3	
	前田 悟	1			2	3	2	8
平成26年 4月16日	岡村 登美男	1			4	5	4	
	佐々木 栄斗	2	1		2	5	4	
	渡辺 恒法	1	2		2	5	4	12
平成26年 5月21日	山本 洋一	2	5		3	10	6	
	阿南 逸郎	2			3	5	5	
	折井 勉	2	2		2	6	6	17
平成26年 6月 4日	森島 俊逸	2				2	2	
	阿南 逸郎	1	1			2	1	
	北島 秀明	1	2		2	5	3	6
平成26年 6月18日	吉田 雅一	3	1		2	6	5	
	立川 勲	4	2		5	11	5	
	鳥飼 達壽	4			2	6	5	15
合 計		51	48	3	42	144	103	103
相談回数10回(平成26年1月～6月まで)・相談員30人								
相談来訪者103人(1人当たり3.4人)・相談件数144件(1人当たり4.8件)								

相談回数10回(平成26年1月～6月まで)・相談員30人

相談来訪者103人(1人当たり3.4人)・相談件数144件(1人当たり4.8件)

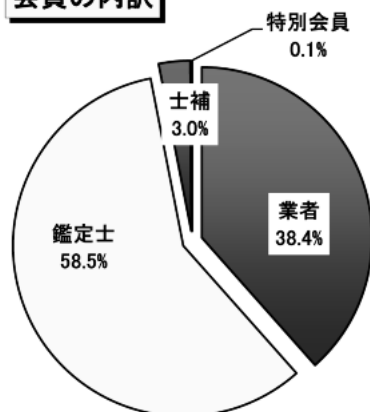
【今後の日程】	平成26年 8月	6日、20日
	平成26年 9月	4日、17日
	平成26年10月	1日、15日
	平成26年11月	5日、19日
	平成26年12月	3日、17日
	平成27年 1月	21日
	平成27年 2月	4日、18日

● 都民クラブ ●



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会の現在

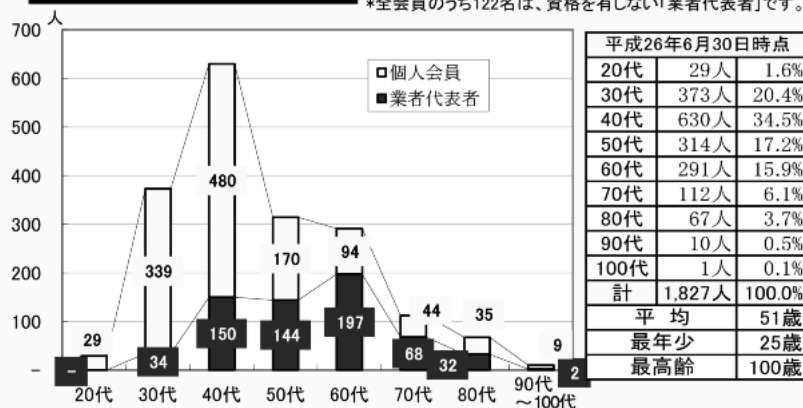
会員の内訳



平成26年6月30日時点		
業者	749	38.4%
鑑定士	1,140	58.5%
士補	58	3.0%
特別会員	2	0.1%
計	1,949	100.0%

全資格者会員の年齢別構成

*全会員のうち122名は、資格を有しない「業者代表者」です。



平成26年6月30日時点		
20代	29人	1.6%
30代	373人	20.4%
40代	630人	34.5%
50代	314人	17.2%
60代	291人	15.9%
70代	112人	6.1%
80代	67人	3.7%
90代	10人	0.5%
100代	1人	0.1%
計	1,827人	100.0%
平均	51歳	
最年少	25歳	
最高齢	100歳	

暑中お見舞い申し上げます。

学生も夏休みに入り、通勤の電車も少しだけですが人との隙間が出来たように思えます。そんな空間が出来ると、鞆から本を取り出します。「読書の夏」です。

ふらりと入った本屋で、何気なく店内を見て回ると、あっという間に時間が経っています。待ち合わせまでの時間つぶしのはずが気づくと時間ぎりぎり、慌てて本屋を後にし、遅刻しそうになったり…。そんなことがよくあります。

特に目的があるわけではなく、ふらっと立ち寄っても本屋は楽しいです。そんなときは時間が許すかぎり見て回ります。そして結局歩き疲れてしまうのですが。

あれもこれもと欲しままに買うと、今度は本の置き場所に困ります。最近は古本屋に持つていくことも多いのですが手元に置きたい本ばかりで、部屋の隅に高く積んでおくことになります。躓かないよう気をつけたいといけません。持ち込んだ古本屋でまた買って帰ってくることもしばしば。結局何も変わらないのです。

小学生の頃、教室に「学級図書」があり、推薦のシールが貼られたものが多く並んでいました。本の名前は忘れてしまいましたが、その中の一冊で今でも本屋にあって読みたい本があります。

第二次世界大戦、母子が乗っていた船が攻撃に遭い沈没、離ればなれになり、主人公の子は黒人船員と二人で筏に乗り無人島に辿り着きそこでの生活が始まります。困難を乗り越え、やがて二人の間には信頼と友情が芽生えます。

かなり古い記憶なので少々違っているかもしれませんが、とても印象に残っている本です。皆さまの推薦の図書などがありましたら、是非この会報誌でご紹介いただけますと嬉しいです。

事務局 吉澤裕子

か ん て い ・ T O K Y O

第85号 2014年7月発行

発行

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
編集人

広報委員長 樫村 潤

〒105-0001

東京都港区虎ノ門3丁目12番1号

ニッセイ虎ノ門ビル6階

電話番号 03 (5472) 1120 (代)

FAX番号 03 (5472) 1121

・本誌掲載記事を転載希望される方は
当士協会までご連絡ください。

©公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会 2014

太田道灌【千代田】



徳川家以前の江戸城を築城した
太田道灌。



その昔江戸の地形は、前に海がせまり、江戸湾に沿って多くの汐入地が点在し、満潮になれば海水が入り込み、潮が引けば、アシやカヤなどが生い茂る湿地帯だったことが伝えられている。十五世紀の関東の騒乱で、ここ武蔵国江戸郷に居館を構えていた江戸重継氏が没落、その後太田道灌が江戸城を築城したのは長禄元年(1457)であった。太田一族は相模・武蔵両国を事実上支配していたようである。

徳川家康が天正十八年(1590)江戸に本拠を構えてから城普請を重ね、道灌当時の旧蹟は、旧西の丸と吹上御苑を隔てる「道灌掘り」としてわずかに残るのみ。

道灌が雨にあい、蓑を借りようとしたところ、農家の娘が「七重八重花は咲けども山吹の実の(蓑)一つだになきぞ悲しき」と奥ゆかしくこたえた。この古歌を知らず、恥じた道灌は、それ以後歌道に励み、歌人としても名高くなったという。

(写真…東京国際フォーラムガラス館入口の道灌像)

書いて鑑定の歴史に名を残す。いざ！



souseki natsume



ougai mori



ichiyō higuchi



ryunosuke akutagawa

会員の皆様の投稿記事大募集！

「かんてい・TOKYO」では下記のテーマで原稿を募集しております。

新規開業の名刺替わりに【ニューフェイス】

新人鑑定士にエール！【私の修行時代】

知ってる人は先をいく【ビジネスお役立ち情報】

明日への活力【マイ・ホビー】

公益へのご奉仕【不動産に関する研究成果物】

私の愛読書【マイ・ライブラリー】



→ 詳しくは本誌38ページをご覧ください。



公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会
<http://www.tokyo-kanteishi.or.jp/>